

oggetto

Relazione di stima di una porzione immobiliare, ubicata in località Pozzo della Chiana nel comune di Foiano della Chiana, di proprietà dell'Ente Strumentale alla Croce Rossa Italiana



Direzione Provinciale di Arezzo - Ufficio Provinciale - Territorio

Via Francesco Petrarca, 52 - 52100 Arezzo tel. 057591741 - dp.arezzo@agenziaentrate.it

committente

**ESaCRI - Ente Strumentale alla Croce Rossa Italiana
Via Toscana, 12 - 00187 Roma**

prot. 27023/2019

**Relazione di stima di una porzione immobiliare, ubicata in località
Pozzo della Chiana nel comune di Foiano della Chiana, di proprietà
dell'Ente Strumentale alla Croce Rossa Italiana**

INDICE

1. PREMESSA	2
2. DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE	2
2.1 Notizie di carattere generale	2
2.2 Caratteristiche del bene da stimare	4
2.3 Utilizzo attuale	7
2.4 Identificazione catastale	7
2.5 Consistenza	7
3. DESCRIZIONE TECNICO LEGALE DEL BENE	8
3.1 Quadro normativo vigente	8
3.2 Applicazione di norme cogenti	8
3.3 Descrizione urbanistica	8
3.4 Certificazioni di conformità	10
3.5 Contratti di locazione	10
3.6 Servitù ed altri diritti reali	10
4. PROCESSO DI VALUTAZIONE	11
4.1 Criteri e metodologie estimative	11
4.2 Individuazione dello scopo della stima	12
4.3 Analisi del mercato immobiliare	12
4.3.1 Analisi generale del mercato	12
4.3.2 Analisi del segmento di mercato di riferimento	13
4.4 Metodologia estimativa adottata	15
4.5 Determinazione del valore	34
4.6 Conclusioni	34

1. PREMESSA

L'ESaCRI – Ente Strumentale alla Croce Rossa Italiana in liquidazione coatta amministrativa, con istanza prot. 8950 del 20/05/2019, ha richiesto a questo Ufficio di redigere una perizia di stima atta a determinare il “più probabile valore di mercato”, riferito all’attualità, di una porzione immobiliare di sua proprietà, situata nel comune di Foiano della Chiana, località Pozzo, in Viale Santa Vittoria n° 31, allo scopo di una sua eventuale alienazione.

Successivamente, in data 23/07/2019, prot. 27023/2019, veniva sottoscritto apposito accordo di collaborazione per l’attività di valutazione immobiliare richiesta.

Per l’espletamento dell’incarico ricevuto, si è provveduto a reperire tutte le notizie utili, acquisendo documentazione sia presso gli uffici comunali di Foiano della Chiana che presso gli archivi di questa Agenzia.

In data 18/10/2019 veniva effettuato un sopralluogo, che si è dovuto limitare ai soli esterni in quanto l’ente proprietario, presente allo stesso tramite proprio rappresentante, non disponeva delle chiavi delle porte di accesso ai locali del piano terra. Eseguite le opportune indagini per accertare il reale dinamismo dei valori immobiliari, si è provveduto a redigere il presente giudizio di stima con i criteri di seguito indicati.

Non avendo l’ESaCRI fornito alcuna documentazione, escluso quella catastale, la presente relazione viene redatta sui seguenti presupposti:

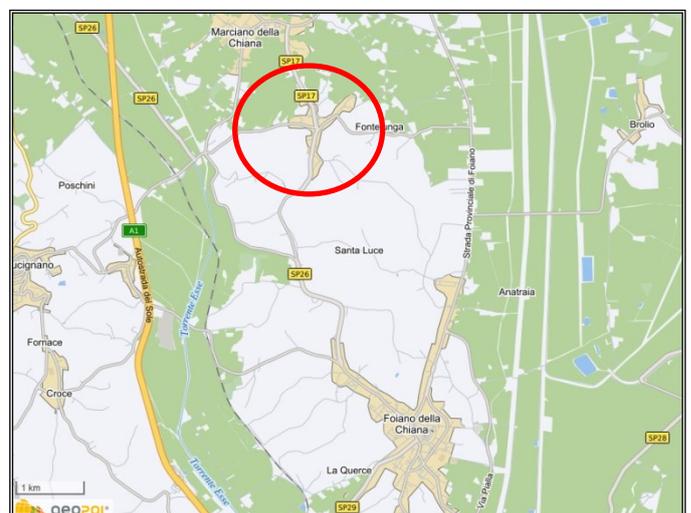
- qualsiasi valutazione in ordine a servitù, vincoli, ipoteche o altro è effettuata sulla base della documentazione fornita;
- non sono state eseguite verifiche su autorizzazioni, concessioni edilizie, condoni, ecc.. Pertanto la presente valutazione si basa su quanto indicato dalla committenza e si declina qualsiasi responsabilità in ordine alla veridicità delle notizie assunte, considerando le stesse perfettamente regolari.
- Il bene viene valutato sulla base delle risultanze del sopralluogo.

2. DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE

2.1 Notizie di carattere generale

Oggetto di valutazione è una porzione di fabbricato, attualmente non utilizzata, posta in località Pozzo della Chiana, nel comune di Foiano della Chiana, in via Santa Vittoria n° 31.

Il comune di Foiano della Chiana si trova a circa km 27 a sud di Arezzo, sulla Strada Provinciale 327 di Foiano, in una posizione che gode di agevoli collegamenti con i

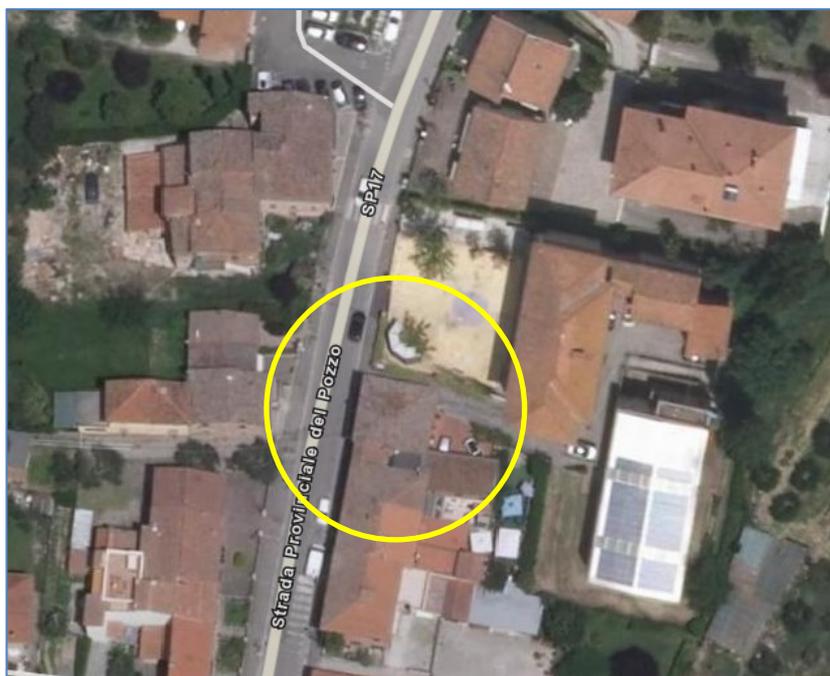


principali centri; infatti è prossimo sia al casello "Valdichiana" dell'autostrada Milano - Napoli sia al raccordo che congiunge i capoluoghi di Siena e Perugia al medesimo casello autostradale.

Il Comune conta più di novemila abitanti (9.348 all'ultimo censimento) suddivisi tra il capoluogo, caratteristico paese medievale ubicato in zona collinare, sviluppatosi su una lieve altura a m 300 circa di quota, la frazione di Pozzo della Chiana, e alcuni piccoli centri abitati sparsi nel territorio circostante, caratterizzato da un ambiente prevalentemente di campagna (Valdichiana). Il territorio comunale si estende nella zona sud della provincia aretina, confinante con i comuni di Marciano della Chiana, Lucignano, Cortona e Castiglion Fiorentino in provincia di Arezzo, e con Sinalunga, in provincia di Siena.



Pozzo della Chiana costituisce l'unico centro abitato del territorio comunale di Foiano, oltre il capoluogo medesimo, di una certa importanza; le origini di entrambi risalgono ad antica epoca. Si colloca, come il capoluogo, su una lieve altura a circa m 300 di altitudine. Di rilievo, in prossimità dell'abitato, il Tempio di Santo Stefano alla Vittoria, edificato da Cosimo de' Medici su progetto del Vasari e terminato nel 1572,



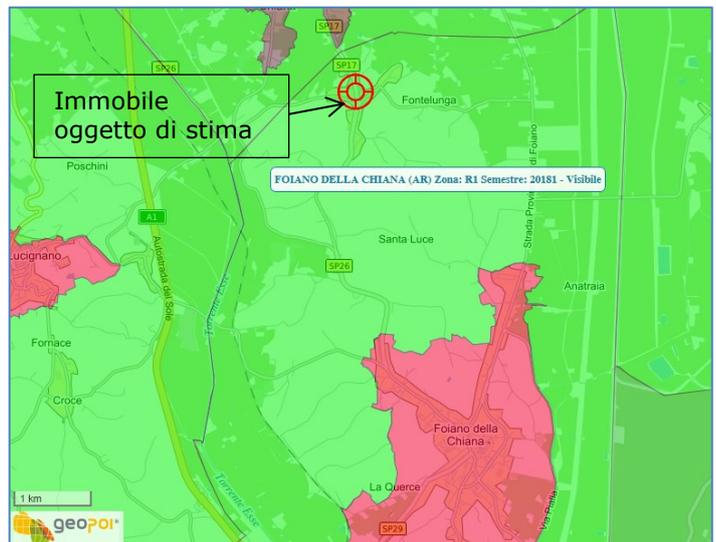
in ricordo della vittoriosa battaglia di Scannagallo contro i senesi nel 1554. Pozzo della Chiana è costituito da un piccolo nucleo storico, intorno al quale si è sviluppato, dapprima in epoca remota e, successivamente, negli ultimi decenni, un agglomerato urbano costituito essenzialmente da edifici a destinazione residenziale.

È dotato di tutti i servizi essenziali, buona parte dei quali si trovano nei pressi dell'immobile oggetto di stima, quali la scuola elementare (accanto), la chiesa parrocchiale, una banca, un bar/osteria, l'ufficio postale ed una farmacia; inoltre, nelle immediate vicinanze dell'immobile oggetto di stima, è collocata la fermata del mezzo pubblico che congiunge i principali centri della zona. È presente anche un piccolo parcheggio, mentre altri, seppur di modeste dimensioni, si trovano un po' più distanti.

Il comune di Foiano della Chiana è mediamente richiesto sul mercato immobiliare, più che altro per quanto riguarda il capoluogo comunale, mentre poco richiesto appare il centro abitato di Pozzo della Chiana; una minima domanda di mercato riguarda le case coloniche sparse nella campagna.

Nell'abitato di Pozzo della Chiana è prevalente la destinazione residenziale, a cui si affianca una minima presenza di piccole attività commerciali/artigianali.

L'immobile in esame è ubicato appena fuori del piccolo nucleo storico, lungo l'ampio Viale della Vittoria, che costituisce la principale arteria che attraversa l'abitato e lo congiunge sia al più vicino comune di Marciano della Chiana (km 2 circa) sia al capoluogo comunale (km 5 circa).



2.2 Caratteristiche del bene da stimare

L'edificio all'interno del quale si colloca la porzione oggetto di valutazione, è stato edificato in epoca remota.

Si eleva su due piani fuori terra, collegati internamente mediante un vano scala a servizio soltanto dell'unità immobiliare del primo piano. Gli accessi principali avvengono direttamente dalla strada pubblica adiacente il lato principale, identificati con i civici 29 e 31 di Viale Santa Vittoria. Il fabbricato, realizzato con struttura portante in muratura che si presenta solida, ha solai in struttura mista di ferro e laterizio, copertura in struttura portante di legno, piastrelle di cotto e soprastante manto di tegole in cotto. Il lato principale è prospiciente la strada pubblica, il lato destro, guardando dalla strada, è adiacente un fabbricato residenziale di proprietà privata; sugli altri lati confina con il resede di pertinenza di altre proprietà.



A sinistra, vista dalla strada; a destra, vista dal retro.

In origine, come risultava dalle planimetrie catastali, era suddiviso in due distinte unità immobiliari non comunicanti tra loro (il piano primo costituito da un unico ampio locale con piccolo servizio igienico – il piano terra da un vano fronte strada con unica porta centrale di ingresso, con due piccoli ambienti e w.c. nella parte tergo). Le facciate dell'edificio sono intonacate, gli infissi esterni sono costituiti, al primo piano, da finestre in legno completate, solo sul lato strada, da persiane a battente anch'esse in legno e, al piano terra, da porte e finestre metalliche sicuramente risalenti ad epoca più recente rispetto alle prime; si presentano in medio stato di manutenzione e necessitano di una generale revisione.

Da testimonianze assunte in loco, risulta che l'unica unità immobiliare presente al piano terra, presumibilmente negli anni '70 del secolo scorso, era adibita a sportello bancario. Rimasta inutilizzata per alcuni anni, negli anni '90, vista la richiesta di un locale per una piccola attività artigianale, è stata suddivisa nelle due unità attuali, di cui la più grande concessa in locazione ad uso laboratorio e l'altra destinata a piccolo deposito per i beni della Croce Rossa.

La porzione oggetto di stima è ubicata al piano terra ed è attualmente distinta, come detto, in due unità immobiliari, ognuna dotata di accesso diretto dalla via pubblica, aventi altezza di m 3,60 circa.

La prima, di maggiori dimensioni, è adiacente l'ingresso e la scala d'accesso al primo piano ed è identificata con il civico 31.



A sinistra, vista dalla strada; a destra, vista dal retro.

E' costituita da un locale principale dotato di doppio ingresso di sicurezza con ampia porta in alluminio verniciato provvista di vetro blindato e completata da serranda avvolgibile, da un piccolo locale sul retro dotato di finestra in alluminio anodizzato integrato da inferriata, da un bagno (anch'esso con finestra in alluminio ed inferriata) con antibagno e da un piccolo sottoscala. La seconda unità, posta a fianco della prima, non è contrassegnata da un numero civico (evidentemente in passato costituiva un tutt'uno con quest'ultima) ed ha dimensioni ridotte. E' dotata di ingresso diretto dalla strada mediante una piccola porta in alluminio anodizzato e vetro con serranda avvolgibile ed è costituita da un corridoio d'ingresso lungo e stretto e da un piccolo vano sul retro dotato di finestra in alluminio anodizzato completata da un'inferriata. Le ridotte dimensioni (mq 22 lordi complessivi compreso corridoio di ingresso) e la distribuzione fanno sì che il locale, pur se classato al Catasto Fabbricati come negozio, sia decisamente poco utilizzabile per qualsiasi attività.



A sinistra, la porta d'accesso al laboratorio, a destra la porta d'accesso al negozio.

In generale, per quanto è stato possibile constatare esternamente attraverso le porte di ingresso e le finestre posteriori, i locali si presentano in normale stato manutentivo. Le finiture risalgono ad epoca non recente, con pavimenti in piastrelle di ceramica; è presente l'impianto di riscaldamento, oltre a quello elettrico ed idrico.



Corridoio del negozio, a destra interni del laboratorio.

Ai fini della presente perizia, le unità immobiliari saranno considerate in stato manutentivo normale e con impianti tecnologici da rivedere in toto.

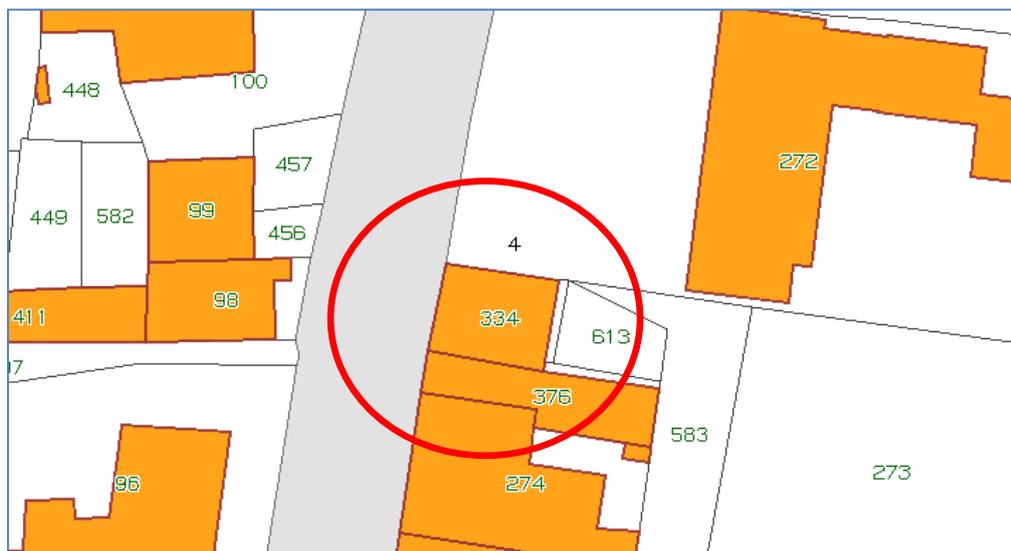
2.3 Utilizzo attuale

Al momento entrambe le unità immobiliari sono inutilizzate.

2.4 Identificazione catastale

Le unità immobiliari risultano censite al Catasto Fabbricati del comune di Foiano della Chiana come di seguito riportato:

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
4	334	3	C/3	3	Mq 37	€ 181,53
4	334	4	C/1	3	Mq 11	€ 171,70



Sono intestate all'Ente Strumentale alla Croce Rossa Italiana in liquidazione coatta amministrativa con sede in Roma a seguito di Decreto del 16/01/2018, voltura protocollo n° AR0023242 del 05/04/2019, repertorio n° 172, rogante Stato Italiano.

Dal sopralluogo effettuato, anche se solo esternamente, non sono emerse difformità rispetto alle planimetrie catastali.

2.5 Consistenza

Relativamente alla consistenza delle unità immobiliari, si procede calcolando la superficie commerciale, determinata ai sensi del DPR 138/98, nonché delle norme UNI 10750 generalmente utilizzate dagli operatori immobiliari, così come rilevata dagli atti catastali e dopo opportuna verifica. Non essendo stata possibile la rilevazione diretta delle misure, si è proceduto a desumere le stesse graficamente dalla documentazione presente presso questo Ufficio. Le superfici sono state computate, al lordo dei muri perimetrali fino a cm 50 di spessore; le stesse sono state successivamente ragguagliate utilizzando appropriati coefficienti correttivi, determinati con i criteri di cui in appresso.

E' stato attribuito un coefficiente massimo pari ad 1,00 ai locali, sia principali che accessori e pari a 0,5 al locale sottoscala.

Sulla scorta dei dati metrici reperiti sulle planimetrie catastali, risultano le seguenti superfici.

Consistenza commerciale laboratorio (sub 3)				
Piano	Descrizione	Superficie mq	Coefficiente	mq
Terra	Laboratorio	29	1	29
Terra	Retro laboratorio	8	1	8
Terra	Bagno	4	1	4
Terra	Sottoscala	4	0,5	2
			Totale	43

Consistenza commerciale negozio (sub 4)				
Piano	Descrizione	Superficie mq	Coefficiente	mq
Terra	Ingresso	12	1	12
Terra	Bottega	10	1	10
			Totale	22

Da quanto sopra, la superficie complessiva lorda ragguagliata dell'unità ad uso laboratorio è pari a **mq 43 circa**, mentre la superficie complessiva lorda ragguagliata dell'unità ad uso negozio è pari a **mq 22 circa**.

3. DESCRIZIONE TECNICO LEGALE DEL BENE

3.1 Quadro normativo vigente

Il quadro normativo è definito principalmente dal D.P.R. 380/2001, così come modificato dalla L.R. n° 65 del 10/11/2014, pubblicata nel BURT n° 50 del 12/11/2014, dal Piano di Coordinamento Provinciale e dallo strumento urbanistico del Comune, oltre alla legislazione edilizia vigente.

3.2 Applicazione di norme cogenti

Non risultano in essere allo stato attuale comunicazioni, ordinanze o deliberazioni relative ad opere connesse all'utilizzo dei beni.

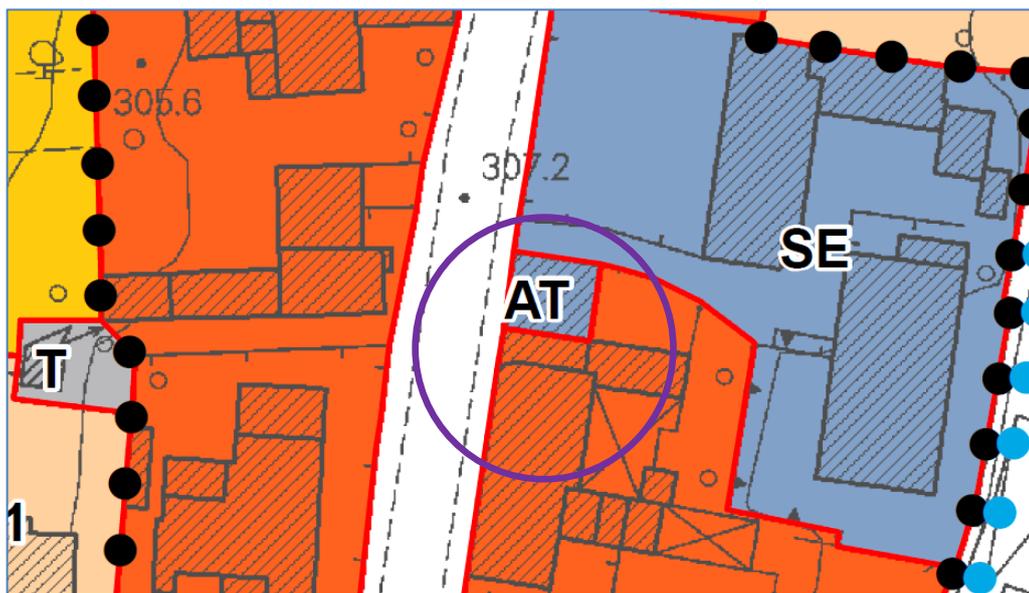
3.3 Descrizione urbanistica

3.3.1 Generalità

Attualmente, nel Comune di Foiano della Chiana è vigente il Regolamento Urbanistico, approvato con delibera del Consiglio Comunale n° 18 del 01/04/2014 e successiva variante n° 1 per le località Renzino e Pozzo della Chiana, adottata con Delibera del Consiglio Comunale n° 61 del 27/12/2016 ed approvata con Delibera del C.C. n° 12 del 27/04/2017.

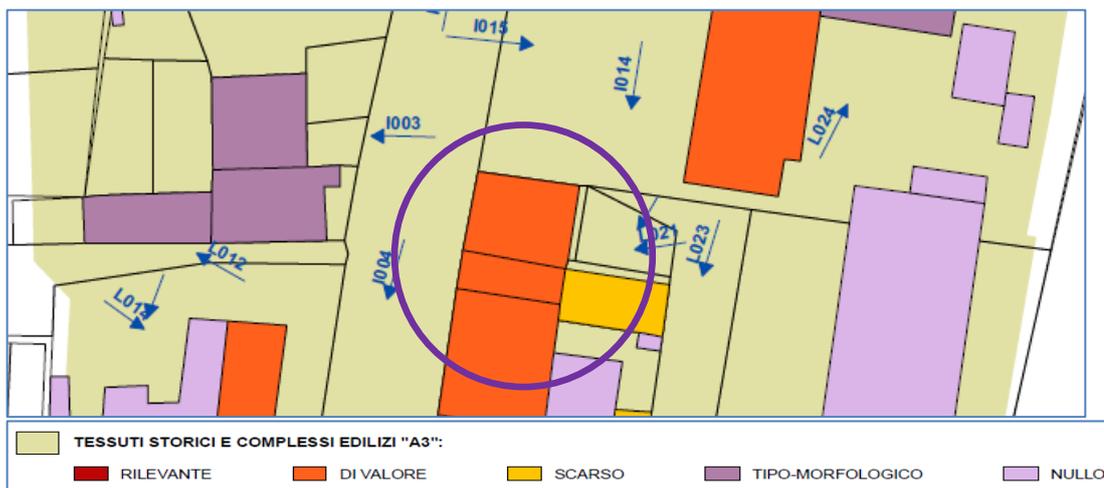
3.3.2 Destinazione Urbanistica

In base a quanto riportato nel suddetto Regolamento Urbanistico, il fabbricato ricade in zona AT – Attrezzature pubbliche e private di interesse collettivo, di cui all'articolo 44 delle NTA.



- Limite dei centri abitati
 - Delimitazione dei tessuti storici: centro antico ed espansioni otto/novecentesche (art. 30)
 - Limite di comparto
- AREE RESIDENZIALI**
- A1 Tessuti edilizi interni alle mura o di impianto antico (art. 30)
 - A2 Tessuti edilizi di impianto otto/novecentesco (art. 30)
 - A3 Complessi edilizi con presenza di edifici classificati di valore architettonico (art. 30)
- Percorsi pedonali (art. 52)

Le attrezzature di interesse comune (CH, AF, AT) sono destinate alla realizzazione di attrezzature in cui si svolgono attività politico, sociali, culturali, religiose, socio sanitarie, o comunque di interesse generale per la collettività. Nelle attrezzature esistenti sono ammessi, attraverso intervento diretto, gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia, eventuale ampliamento per esigenze strettamente connesse al mantenimento della funzione pubblica e nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici esistenti; sono consentiti i cambi di destinazione d'uso solo nell'ambito delle funzioni pubbliche di interesse comune sopracitate.



L'edificio in valutazione è compreso fra quelli classificati di Valore architettonico e culturale (identificato con la lettera "V") ricadenti nelle aree urbanizzate. Corrispondono a fabbricati che per conservazione degli elementi costruttivi e decorativi tradizionali, per caratteristiche tipologiche, per epoca di insediamento e per criteri di inserimento nel tessuto urbano o nel territorio agricolo si definiscono come componenti integranti della morfologia urbana e territoriale. Obiettivi degli interventi ammessi devono essere la conservazione dei valori tipologici, formali e strutturali e la riqualificazione dei caratteri alterati. Nei tessuti storici del comune di Foiano della Chiana non sono ammessi interventi edilizi di nuovo impianto; sono ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente come manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

3.3.3 Prescrizioni urbanistiche

Dall'esame della documentazione prodotta e da indagini eseguite non risultano in essere prescrizioni urbanistiche rilevanti ai fini della valutazione dei beni da stimare. Si evidenzia comunque che l'attuale destinazione catastale dei locali oggetto di stima non è compatibile con le norme del Regolamento Urbanistico e delle NTA e che, da informazioni assunte presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Foiano della Chiana, non sarà possibile derogare dalle destinazioni riportate negli strumenti urbanistici.

3.3.4 Vincoli Urbanistici

Dall'esame della documentazione prodotta e da indagini eseguite non risultano in essere vincoli urbanistici rilevanti ai fini della valutazione dei beni da stimare.

3.3.5 Potenzialità edificatorie residue

Trattandosi di immobile sito in zona AT, sono ammesse addizioni funzionali limitatamente agli edifici classificati SV, pertanto per l'edificio in esame, classificato V (di Valore), non vi è capacità edificatoria residua.

3.4 Certificazioni di conformità

Relativamente agli impianti presenti, si segnala che il committente non ha fornito alcuna certificazione in merito. Da quanto è stato possibile appurare, pur se l'edificio è provvisto di impianti efficienti, la loro conformità alle norme attuali è da comprovare in quanto risultano, in gran parte, realizzati in epoca non recente. Gli impianti, seppur funzionanti, sono tutti datati, pertanto necessitano di una generale revisione.

3.5 Contratti di locazione

Allo stato attuale nessuna delle due unità immobiliari oggetto di stima è utilizzata e pertanto non vi è alcun contratto di locazione in essere.

3.6 Servitù ed altri diritti reali

Allo stato non risulta l'esistenza di servitù limitative ai diritti reali della proprietà per l'immobile in valutazione, né la committenza ha fornito indicazioni specifiche in merito. La valutazione sarà effettuata considerando il

bene libero da pesi o vincoli comunque pregiudizievoli.

4. PROCESSO DI VALUTAZIONE

4.1 Criteri e metodologie estimative

La formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare in relazione alle finalità per cui la stima stessa è richiesta.

In teoria e in un regime di mercato perfetto, tutti gli aspetti economici dovrebbero tendere al valore di mercato, anche se nella realtà si tratta di valori diversi. Il valore di mercato rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile avrebbe la maggiore probabilità di essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (venditore e compratore) bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi:

- la metodologia diretta, si esplica in generale mediante il metodo comparativo secondo tutti i vari procedimenti riconducibili ad esso;
- le metodologie indirette, utilizzate in assenza delle condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, sono basate sulla ricerca del valore di mercato tramite uno degli altri criteri di stima (valore di capitalizzazione, valore di trasformazione, valore di surrogazione e valore di costo) utilizzato come procedimento.

La metodologia diretta si esplica essenzialmente attraverso il procedimento comparativo e le condizioni per l'applicabilità nella stima del valore di mercato sono:

- a) esistenza di beni simili al bene da stimare (omogeneità);*
- b) sufficiente dinamicità del mercato immobiliare;*
- c) conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili (in un periodo prossimo a quello della stima).*

È evidente, quindi, che l'utilizzo della comparazione diretta è l'opzione sempre da privilegiare, se praticabile.

Nel caso in cui non si verifichi una o alcuna delle condizioni sopra elencate necessarie all'applicazione, non si potrà procedere alla valutazione utilizzando l'approccio di mercato in quanto mancherebbero gli elementi essenziali per svolgere la comparazione diretta del *subject* (bene oggetto di stima) con *comparables* appartenenti allo stesso segmento di mercato.

Le metodologie indirette sono procedimenti che non conducono alla stima del valore di mercato attraverso un confronto diretto con il segmento di mercato di interesse, bensì attraverso l'analisi dei fattori che concorrono alla produzione del bene o ponendo in relazione grandezze economiche differenti attribuibili al bene per la stima del suo valore di mercato; le suddette metodologie si attuano mediante:

- il procedimento del valore di trasformazione;

- l'approccio finanziario (o reddituale);
- l'approccio del costo.

Il procedimento del valore di trasformazione

Tale procedimento di stima del valore di mercato di un bene immobile si applica quando il bene è suscettibile di una trasformazione, attuabile sia dal punto di vista normativo che tecnico-economico, che ne accresca il valore economico.

L'approccio reddituale-finanziario definisce il valore di un bene in funzione dei flussi di reddito che esso sarà in grado di generare e si sviluppa principalmente attraverso:

- la capitalizzazione dei redditi (Direct Capitalization), che determina il valore del bene come accumulazione finale dei redditi futuri che esso produrrà nella sua vita utile, considerati costanti, attualizzati ad un saggio detto di capitalizzazione.
- l'analisi dei flussi di cassa scontati all'attualità (Discounted Cash Flow Analysis), che definisce il valore del bene come sommatoria dei flussi di cassa futuri (sia in termini di costi che di ricavi) che esso sarà in grado di generare, attualizzati attraverso un opportuno tasso di sconto.

L'approccio del costo si basa sul principio di sostituzione, secondo cui il valore di un bene si può determinare come somma dei prezzi dei suoi diversi fattori produttivi in quanto "nessun acquirente ordinario pagherà per un immobile più di quanto gli costerebbe acquisire un terreno e poi realizzare un immobile simile a quello per cui dimostra interesse".

L'aspetto economico su cui si basa tale metodologia di stima è principalmente quello del *valore di surrogazione* ossia il valore di un altro immobile in grado di dispiegare analoga funzione e utilità economica del bene oggetto di stima.

4.2 Individuazione dello scopo della stima

Scopo della presente stima è quello di determinare il **valore venale in comune commercio** dei beni sopra descritti con riferimento all'attualità, per l'eventuale vendita da parte dell'Ente Strumentale alla Croce Rossa Italiana.

Il valore venale è quel valore che un bene ha in un mercato di riferimento "ordinario" ed è svincolato da eventuali fattori soggettivi che possono avere influenza sulla determinazione della libera scelta del potenziale acquirente.

4.3 Analisi del mercato immobiliare

4.3.1 Analisi generale del mercato

Come noto, il mercato immobiliare sta attraversando una fase di crisi che risente della situazione economica globale.

Al fine di rappresentare l'andamento del mercato immobiliare, si è fatto ricorso ai dati raccolti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare di questa Agenzia e pubblicati a cura dell'Ufficio Studi della direzione OMISE. In particolare l'OMI analizza il mercato utilizzando alcuni indicatori generali:

NTN = numero di transazioni normalizzate, cioè rapportate alla quota di proprietà trasferita (un atto che trasferisce una quota di proprietà di un

immobile pari ad 1/2 equivale a mezza transazione);

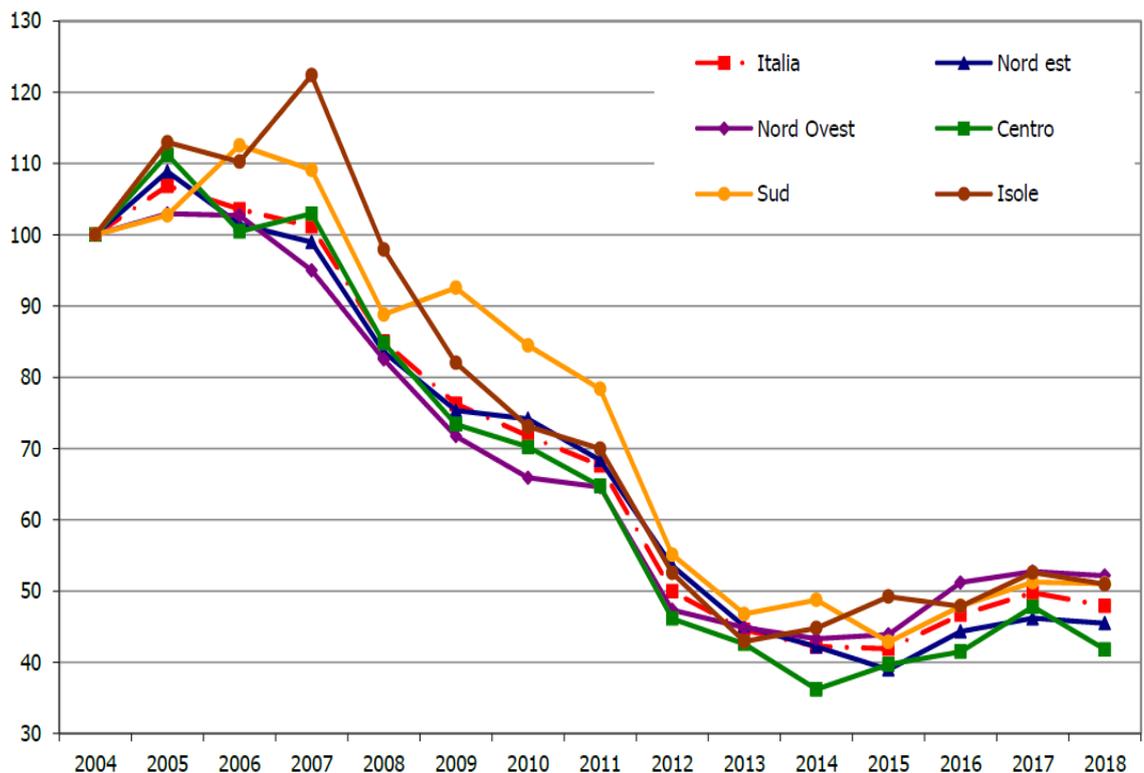
STOCK (immobiliare) = numero di unità immobiliari presenti in un comune, distinte per tipologia edilizia;

IMI = NTN/STOCK = rapporto fra il numero di transazioni normalizzate realizzate in un periodo di tempo con riferimento ad immobili di specifica destinazione ed il numero di unità immobiliari con tale destinazione presenti nella banca dati catastale in quel periodo.

Preso atto delle norme del Regolamento Urbanistico, che non consentono utilizzi analoghi a quelli esercitati recentemente nelle unità immobiliari in esame, si ritiene opportuno procedere ad analizzare non i segmenti produttivo e commerciale bensì quello direzionale che più si avvicina alle specifiche destinazioni del R.U..

Dal Rapporto immobiliare non residenziale 2019 redatto dal suddetto Ufficio emerge che in Italia i volumi di compravendita per il settore terziario dopo un evidente flessione dal 2006 al 2013, hanno registrato una lieve inversione di tendenza durata tre anni seguita, nel 2018 da una nuova diminuzione. Difatti, dal 2017 al 2018 il mercato nazionale ha evidenziato una flessione delle transazioni del -3,7%.

Numero indice NTN nazionale – Settore terziario



4.3.2 Analisi del segmento di mercato di riferimento

Dal Rapporto Immobiliare nazionale è stato possibile estrarre i dati relativi ai suddetti indicatori riferiti alla regione Toscana.

Il dato relativo alla regione Toscana segue l'andamento del resto del Paese.

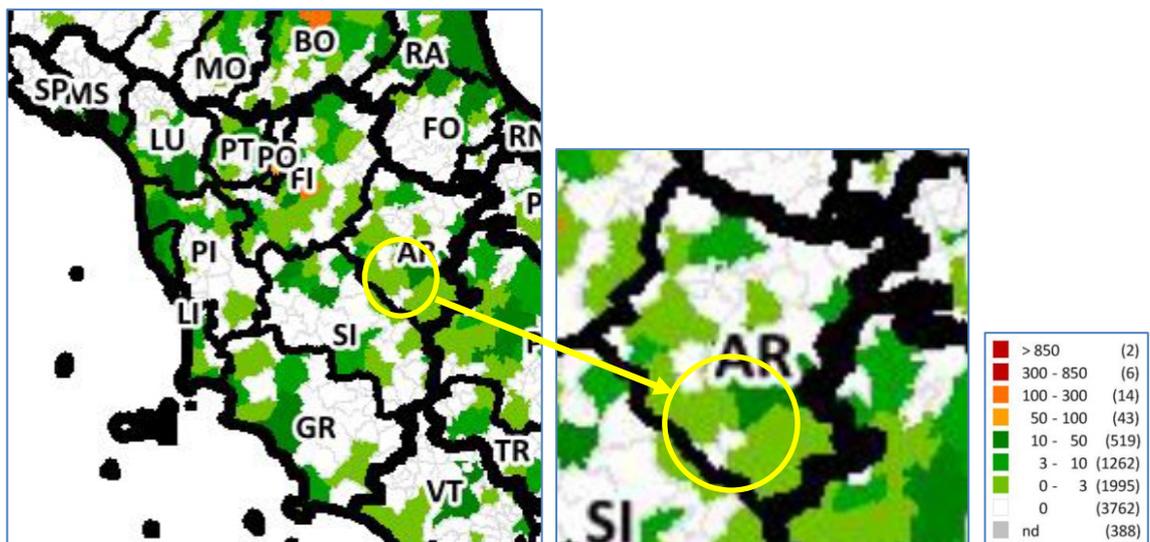
Analizzando i periodi più recenti, si riscontra una diminuzione del numero delle transazioni nel 2018 rispetto al 2017 del -4,3%; la tendenza è confermata nel Centro Italia, dove si evidenzia un calo del -12,5% che, disaggregato fra capoluoghi e non capoluoghi, evidenzia come la diminuzione del numero di transazioni risulti notevolmente influenzata dal dato dei capoluoghi (-15,3%) piuttosto che dai non capoluoghi (-8,4%).

Da quanto sopra si evince che la lunga fase di contrazione del numero di transazioni che sembrava arrestatasi, evidenzia una ripresa.

Va comunque evidenziato che il dato regionale di cui sopra è relativo a n° 847 NTN, rappresentanti una quota pari all'8,5% delle transazioni sull'intero territorio nazionale.

Numero indice NTN provincia di Arezzo - terziario

Per il territorio provinciale aretino, dalla mappa di distribuzione delle NTN 2018 per la destinazione direzionale, emerge che il comune di Foiano della Chiana, come la maggior parte dei comuni della provincia, è tra quelli con una minore dinamica rispetto al capoluogo e ad altre realtà territoriali provinciali.



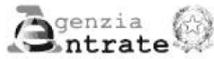
Si può notare, in definitiva, che tutti i grafici evidenziano, nell'ultimo anno, una nuova tendenza alla flessione del numero di transazioni, peraltro in numero assai limitato.

L'andamento delle quotazioni a livello nazionale risulta ancora in fase di decremento dal 2010 fino al 2018, anche se con percentuali diverse nelle varie regioni e con segnali di una leggera ripresa nelle grandi città.

Le quotazioni regionali (anno 2018 su 2017) hanno avuto un decremento del 3,6%, vicino al -3,3% del Centro Italia, contro una media nazionale del -1,1%. Anche in provincia di Arezzo il settore terziario è in una prolungata fase di stagnazione, dovuta in parte all'eccesso di offerta ed in parte alla situazione economica generale.

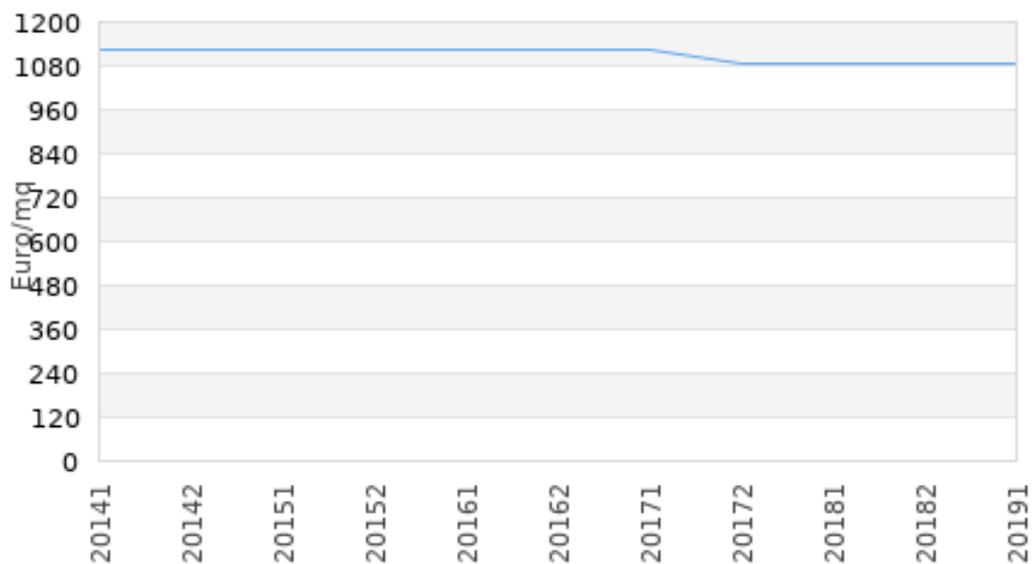
A titolo puramente indicativo, nella tabella seguente sono riportati gli andamenti semestrali dei valori medi di mercato, a partire dal primo semestre 2004 al primo semestre 2018, relativamente al settore terziario, in stato normale della zona B1 del comune di Foiano della Chiana (comune ove è

ubicato l'immobile in oggetto), dove si riscontra negli ultimi semestri una sostanziale stabilità, intervallata da lievi ribassi.



Ufficio del Territorio di AREZZO
Osservatorio Immobiliare
Andamento semestrale medio

Andamento Semestrale Medio



4.4 Metodologia estimativa adottata

Dato che i locali hanno una conformazione compatibile con il loro utilizzo ai fini produttivi/commerciali (in contrapposizione alle norme del Regolamento Urbanistico), non sarà possibile procedere con il metodo comparativo tramite il confronto con altri immobili aventi medesima destinazione, trasferiti recentemente.

Considerato il tessuto urbano dell'abitato di Pozzo della Chiana, si presume una possibile modifica della destinazione dei locali ad attività di interesse comune, quali potrebbero essere uno studio medico, un ufficio postale, una sede Pro Loco, un circolo anziani, o altre attività simili che possano considerarsi di pubblico servizio. Constatato che le unità immobiliari così come attualmente suddivise presentano difficoltà di utilizzo (in particolare quella più piccola), appare però più appetibile, per il mercato attuale della zona, la riunione in una sola unità da destinare ad attività di tipo terziario, compatibile con le norme del R.U..

Alla luce di quanto sopra, constatata la necessaria e tecnicamente realizzabile trasformazione dell'immobile per adattarlo ad ufficio, si è deciso di procedere con la metodologia indiretta.

Nello specifico, considerato che nel mercato immobiliare locale è presente una, pur se minima, richiesta di locali ad uso direzionale, che le norme di R.U. prevedono, tra l'altro, seppur con alcune limitazioni, questo tipo di destinazione, si ritiene di poter determinare il più probabile valore di mercato **della porzione immobiliare** in modo indiretto, come differenza tra il più probabile valore di mercato dell'immobile che si potrà ottenere a ristrutturazione effettuata ed il più probabile costo totale di ristrutturazione, riferito ad un imprenditore ordinario. Il suddetto criterio di stima (a valore di trasformazione), considera l'immobile come un fattore produttivo nel processo di trasformazione il cui valore dipende, quindi, dal valore del prodotto finito e dai costi sostenuti per renderlo compiuto.

Il procedimento del valore di trasformazione che verrà utilizzato consiste nel ricavare il dato incognito tramite differenza tra il valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione e la sommatoria dei costi sostenuti per effettuarla, comprensivi del profitto che spetta a chi realizza l'intervento in ragione del rischio di mercato. Il tutto considerando i comportamenti e le attese ricorrenti tra gli investitori secondo il noto principio di ordinarietà.

Il principio di ordinarietà riconduce alla figura di un imprenditore ordinario dotato di capacità medie e ordinarie con le quali progetterà un tipo di costruzione con caratteristiche costruttive frequenti in un'area omogenea, in modo da realizzare la massima superficie commerciale consentita dai regolamenti (*highest and best use*) sostenendo costi ordinari e ricavandone un profitto che sia remunerativo del capitale impiegato, delle proprie capacità organizzative e del rischio sopportato.

E' inoltre importante sottolineare che la presente valutazione, dovendo prendere in esame ricavi e costi ipotizzati in un periodo più o meno lungo, quindi in tempi diversi da quello preso a riferimento, è basato su un altro importante principio estimativo: quello della permanenza delle condizioni. Secondo tale principio, l'operazione economica inerente alla trasformazione, si svolge in base alle condizioni note all'attualità. Nello specifico, agli immobili da realizzare ed ai costi da sostenere vengono attribuiti i valori di mercato attuali, assicurando l'omogeneità economica e finanziaria mediante l'operazione di sconto (attualizzazione).

L'algoritmo generale da utilizzare per esprimere il valore di trasformazione, considerando il tempo di realizzazione, è il seguente:

$$V_T = \frac{V_M}{q^n} - \frac{(K_T + U_p)}{q^n}$$

Dove V_T = valore ricercato

V_M = valore di mercato a trasformazione avvenuta

$q^n = (1+r)^n$ = montante annuale dove r è il saggio di attualizzazione ed n il tempo della normale trasformazione

K_T = costo totale di trasformazione

U_p = utile del promotore

n = periodo di tempo che intercorre tra momento di stima e momento di erogazione

la quale, esplicitata in una forma più estesa, diventa la seguente:

$$V_T = V_m/q^n - \{ [(C_{oi} + C_{sc} + C_{se}) + (O_{ups} + O_{cc} + O_p + C_{al} + S_g + S_c) + O_{ft} + O_{ia} + O_{fa}] + U_p \} / q^n$$

V_T	Valore di mercato del bene suscettibile di trasformazione				
V_m	valore di mercato del prodotto della trasformazione				
C_{oi}	Costo opere di idoneizzazione	C_{tt} costo tecnico di trasformazione		Costi diretti e indiretti di trasformazione C_t	Costo totale di trasformazione K_t
C_{sc}	costo di trasformazione superfici coperte				
C_{se}	costo di trasformazione superfici esterne				
O_{ups}	oneri urbanizzazione primaria e secondaria	O_u oneri di urbanizzazione	C_{it} Costi indiretti di trasformazione		
O_{cc}	contributi concessori sul costo di costruzione				
O_p	onorari professionali	C_g costi di gestione dell'operazione	ne		
C_{al}	Oneri per allacciamenti ai pubblici servizi				
S_g	Spese generali				
S_c	Spese di commercializzazione				
O_{ft}	oneri finanziari sui costi diretti e indiretti di trasformazione				
O_{ia}	oneri indiretti d'acquisto dell'immobile da trasformare in percentuale del valore incognito V_t				
O_{fa}	Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti d'acquisto del bene da trasformare espressi in % di V_t				
U_p	Utile del promotore in percentuale sul valore di mercato del prodotto della trasformazione				

La trasformazione ipotizzata ai fini valutativi prevede la realizzazione di un'unità immobiliare ad uso direzionale (studio medico oppure studi fisioterapici, ecc.) attraverso interventi di manutenzione straordinaria sia a livello edile murario che impiantistico.

Esposizione del procedimento

A questo punto si esplicitano in dettaglio le fasi del procedimento secondo le seguenti articolazioni:

- Tempistica dell'operazione;
- Determinazione del valore di mercato del bene trasformato:

- Consistenza realizzabile;
- Valore unitario ottenibile dalla trasformazione;
- Valore del bene trasformato;
- Costi diretti e indiretti di trasformazione;
- Oneri finanziari sui costi di trasformazione;
- Utile del promotore;
- Oneri sul valore del bene da trasformare (di trasferimento e finanziari);
- Attualizzazione del valore del bene trasformato e dei costi di trasformazione;
- Determinazione del valore di mercato con il metodo del valore di trasformazione.

Definizione della tempistica della trasformazione

Per quanto riguarda i tempi di realizzazione dell'operazione, tenuto conto della tipologia dell'intervento previsto, viene adottata la seguente tempistica.

Tempistica dell'operazione immobiliare		
Analisi di fattibilità e acquisto del complesso da trasformare	Momento iniziale	0
Durata del procedimento autorizzativo, amministrativo – urbanistico e delle fasi interlocutorie fino all'affidamento dei lavori all'impresa costruttrice	n1 = mesi	3
Durata dei lavori fino alla consegna	n2 = mesi	3
Durata del periodo di commercializzazione dell'immobile	n3 = mesi	6
Durata totale dell'operazione	n = n1 + n2 + n3	12

Determinazione delle consistenze realizzabili

Tenuto conto delle norme del Regolamento Urbanistico, secondo le quali il fabbricato in questione può essere oggetto di interventi manutenzione straordinaria con destinazione ad attrezzature pubbliche e private di interesse collettivo, al fine di ottenere l'“highest and best use”, visto anche le richieste nel mercato immobiliare locale, si ipotizza di realizzare una unità immobiliare ad uso ufficio, che potrebbe essere destinata ad ambulatorio medico, andando a modificare la distribuzione dei locali per ottenere un'unica unità con i necessari locali per l'attività suddetta. Detta unità sarà composta da una sala attesa integrata da bagno con antibagno, sottoscala, dallo studio medico integrato da ulteriore bagno. Si procede al calcolo della sua consistenza, utilizzando gli stessi coefficienti di cui a pagina 8.

Consistenza ufficio				
Piano	Descrizione	Superficie lorda mq	Coefficiente	mq
Terra	Sala attesa	15	1	15
Terra	Studio	40	1	40
Terra	Bagno	4	1	4
Terra	Bagno	4	1	4
Terra	Sottoscala	4	0,5	2
			Totale	65

Da quanto sopra, emerge che la consistenza commerciale dell'unica unità realizzabile sarà pari a **circa mq 65 lordi ragguagliati**.

Determinazione dei valori unitari ottenibili dalla trasformazione

In relazione a quanto riportato in precedenza, al fine di esprimere il più probabile valore di mercato da attribuire al fabbricato finito ottenibile dalla trasformazione, si ritiene che fra i vari criteri da adottare, quello più idoneo al caso in esame sia quello diretto o "sintetico - comparativo" (tramite il metodo derivato dall'MCA), in quanto è stato possibile reperire, nel medesimo ambito territoriale, ampliato anche ai comuni limitrofi, un sufficiente numero di trasferimenti immobiliari effettuati recentemente, relativi a fabbricati aventi destinazione simile, analoghe caratteristiche e condizioni.

L'analisi condotta ha evidenziato la presenza di un mercato immobiliare sufficientemente dinamico ed omogeneo rispetto all'immobile in stima da cui è possibile ricavare, con riferimento alle più rilevanti caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile in stima, beni a questo similari di cui siano noti i prezzi di compravendita.

Tale condizione consente l'applicazione del metodo comparativo diretto.

A causa della variabilità che caratterizza questo tipo di beni tuttavia, il campione dei prezzi non risulta completamente omogeneo rispetto all'immobile in stima. La comparazione viene quindi effettuata utilizzando un procedimento pluriparametrico con il quale è possibile quantificare l'influenza sul prezzo di ciascuna caratteristica di rilievo al fine di pervenire al corretto giudizio di valore.

Tra i procedimenti pluriparametrici il "procedimento comparativo di mercato derivato dall'MCA" consente di isolare l'influenza di tutte le principali caratteristiche sul prezzo in maniera sistematica. L'omogeneizzazione fra gli immobili di confronto e quello in stima avviene facendo riferimento a ciascuna caratteristica in termini di prezzi.

L'MCA è infatti fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi di componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.

Le caratteristiche possono essere:

- quantitative, quando la loro entità può essere misurata secondo una scala cardinale continua o discreta mediante una specifica unità di misura corrente (metri quadri, percentuale, numero ecc.);
- qualitative ordinabili, quando la loro entità può essere apprezzata per gradi secondo una scala cardinale discreta mediante appositi nomenclatori (per es. scadente, normale, ottimo);
- quantitative non ordinabili, quando la loro entità può essere determinata attraverso una variabile dicotomica (per es. presente/non presente).

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile (nel caso di caratteristica quantitativa) ovvero il grado con il quale essa è posseduta (nel caso di caratteristica qualitativa) determina l'entità del prezzo componente corrispondente, essendo legato alla quantità o al grado della corrispondente caratteristica del cosiddetto "prezzo marginale" (vedi par. 4.4.4).

Nell'MCA la comparazione avviene tra l'immobile in stima (*subject - S*), del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo (o valore, o canone), ed un campione di immobili di confronto (*comparables*), dei quali

devono essere noti il prezzo (o valore, o canone), la relativa epoca di riferimento e le stesse caratteristiche prese in considerazione per il *subject - S*; campione di dati raccolti che deve essere il più possibile omogeneo, completo ed attendibile.

I dati di mercato relativi al *subject - S* ed a tutti i *comparables* sono riportati nella "Tabella 1 – Costituzione del campione". Nella stessa si può osservare che i dati reperiti per la comparazione sono relativi a beni assimilabili a quello in valutazione e derivano da atti di trasferimento di diritti reali (o stime e perizie, o contratti di locazione) stipulati in epoca prossima a quella di riferimento che vengono ritenuti attendibili.

Le caratteristiche sono scelte tra quelle che generalmente la letteratura e la prassi estimativa assume come maggiormente influenti sul prezzo di tali immobili. Il grado con cui ciascuna caratteristica è posseduta dal *subject - S* e dai *comparables* è riportato anch'esso nella citata tabella.

Definite le caratteristiche dell'immobile da stimare, il suddetto procedimento prevede l'espletamento delle seguenti fasi:

1. selezione, tramite indagine di mercato, di un campione di beni immobili di confronto simili al bene immobile da stimare, di cui siano noti il prezzo di vendita e le caratteristiche che più influenzano la costituzione del prezzo, e che siano oggetto di atti di trasferimento di diritti reali stipulati in un periodo prossimo antecedente alla data dell'atto o quella in cui se ne produce l'effetto traslativo o costitutivo;
2. eventuale riallineamento dei prezzi dei beni immobili in comparazione non perfettamente omogenei rispetto al *subject* per epoca e localizzazione, tramite la "Tabella 2 – Omogeneizzazione e test di ammissibilità" che fa riferimento alle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;
3. redazione della "Tabella 3 - Tabella dei dati" nella quale indicare in punteggi e quantità il livello delle caratteristiche possedute da ciascun bene immobile;
4. redazione della "Tabella 4 - Tabella dei prezzi marginali", che rappresentano la quantità di moneta che l'acquirente ordinario è disposto a riconoscere al venditore per ciascun livello o unità della singola caratteristica;
5. redazione della "Tabella 5 - Tabella di valutazione", nella quale si effettuano tutte le correzioni per rendere le caratteristiche dei beni immobili in comparazione uguali a quelle dell'immobile da stimare; si calcolano quindi i prezzi corretti dei suddetti beni e si determina il valore di mercato dell'immobile in stima come media aritmetica dei prezzi corretti;
6. verifica che ciascun prezzo corretto non si discosti eccessivamente dal valore medio determinato (entro l'alea estimale ordinariamente ritenuta accettabile per il tipo di stima effettuata).

4.4.1 Indagini di mercato e costituzione del campione

Sulla base di quanto riportato precedentemente, le indagini di mercato effettuate hanno riguardato prezzi afferenti beni immobili a destinazione direzionale paragonabili, in linea di massima, a quello in oggetto (*subject*), ubicati sia nel comune di Foiano della Chiana che nei confinanti comuni di

Castiglion Fiorentino e Marciano della Chiana (quest'ultimo più vicino anche del capoluogo stesso).

Dai dati reperiti sono state estratte quelle compravendite relative ad immobili con caratteristiche pressoché analoghe a quello oggetto di valutazione, così come in appresso elencati.

- **Ca - Atto di compravendita** del 03/06/2015, rogato dal notaio Ferdinando Licenziati, repertorio 1002, in comune di Castiglion Fiorentino, Via Cosimo Serristori, unità ad uso studio medico in fabbricato plurifamiliare, posta a piano terra, integrato da locale interrato e da piccolo resede, per una superficie totale ragguagliata pari a mq 106 circa, fabbricato edificato nel 1998, in stato normale, trasferito al prezzo di € 97.250,00, pari ad **€ 917,45/mq;**
- **Cb - Atto di compravendita** del 19/04/2017, rogato dal notaio Giuseppe De Stefano, repertorio 65821, in comune di Castiglion Fiorentino, Via Trieste, unità ad uso ufficio in fabbricato plurifamiliare, posta a piano terra, per una superficie totale ragguagliata pari a mq 57 circa, fabbricato risalente ad epoca non recente, in stato normale, trasferito al prezzo di € 50.000,00, pari ad **€ 877,19/mq;**
- **Cc - Atto di compravendita** del 21/06/2018, rogato dal notaio Ferdinando Licenziati, repertorio 3465, in comune di Foiano della Chiana, Viale Umberto I, unità ad uso ufficio in fabbricato plurifamiliare, posta a piano secondo, per una superficie totale ragguagliata pari a mq 57 circa, fabbricato risalente a vecchia epoca e successivamente ristrutturato, in stato scadente, trasferito al prezzo di € 32.000,00, pari ad **€ 561,40/mq;**
- **Cd - Atto di compravendita** del 22/12/2014, rogato dal notaio Maria Patrizia Bersotti, repertorio 64350, in Via di Castiglioni, località Cesa del comune di Marciano della Chiana, unità ad uso studio in fabbricato plurifamiliare, posta a piano terra, integrata da posto auto, per una superficie totale ragguagliata pari a mq 52 circa, fabbricato edificato nel 1971, in stato normale, trasferito al

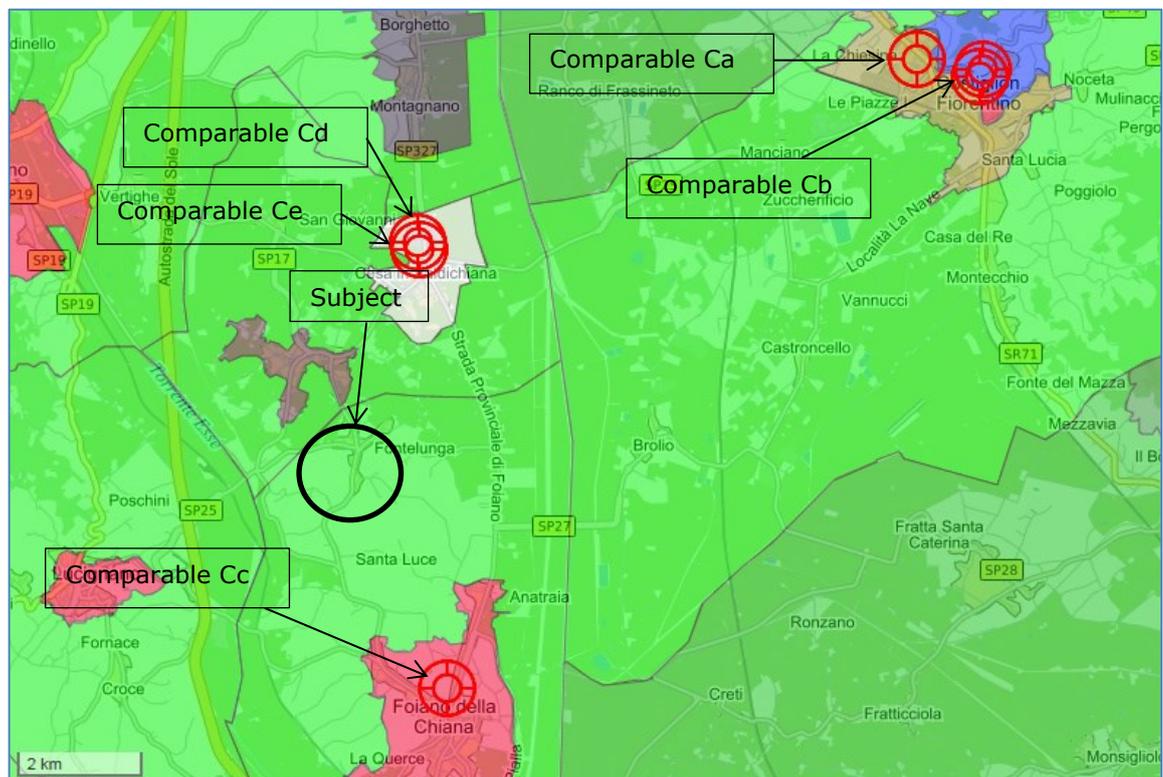


prezzo di € 55.000,00, pari ad € **1.057,69/mq**;

- **Ce - Atto di compravendita** del 28/12/2016, rogato dal notaio Gianfranco Di Ioia, repertorio 1911, in Via Giacomo Leopardi, località Cesa del comune di Marciano della Chiana, unità ad uso studio in fabbricato plurifamiliare, posta a piano terra, integrata da resede, per una superficie totale ragguagliata pari a mq 66 circa, fabbricato edificato nel 2006, in stato normale, trasferito al prezzo di € 45.000,00, pari ad € **681,81/mq**.



Si riporta di seguito l'inquadramento territoriale sia dell'immobile in valutazione che di quelli di cui sopra presi a confronto.



Detta analisi ha fornito gli elementi estimativi, relativi al subject e comparables sopra descritti, da inserire in un'apposita scheda di comparazione, dove sono riportate le principali caratteristiche intrinseche ed estrinseche, apprezzate dal mercato per la determinazione del prezzo, descritte nel prospetto che segue.

Nella tabella 1 - Costituzione del campione, sia per l'immobile oggetto di stima che per ciascun immobile di confronto, sono indicati: le date degli atti di compravendita, le informazioni relative alla localizzazione, gli identificativi catastali, il prezzo di compravendita, i dati di superficie, nonché le caratteristiche significative ai fini della comparazione espresse in livello o quantità possedute.

Dato che nell'OMI della zona R1 di Foiano della Chiana, nonché della zona E2

di Marciano della Chiana, non sono valorizzati gli uffici, si assumeranno a riferimento i dati della civile abitazione, segmento che nello specifico contesto presenta quotazioni sostanzialmente in linea con quelle del segmento terziario.

Tabella 1 - Costituzione del campione

DATI			IMMOBILI IN COMPARAZIONE					IMMOBILE IN STIMA subject	
			comparable Ca	comparable Cb	comparable Cd	comparable Ce	comparable Cg		
fonte			Atto C/V 03/06/2015	Atto C/V 19/04/2017	Atto C/V 21/06/2018	Atto C/V 22/12/2014	Atto C/V 28/12/2016		
prezzo o valore (€)			97.250,00	50.000,00	32.000,00	55.000,00	45.000,00		
dati identificativi	indirizzo	comune	Cast. Fiorent.	Cast. Fiorent.	Foiano d. C.	Marciano d. C.	Marciano d. C.	Foiano d. C.	
		toponimo	Via Serristori	Via Trieste	V. Umberto I	Via Castiglioni	Via Leopardi	V S. Vittoria	
		n° civico	3	5	4	20	3	31	
	catastali	foglio	23	43	24	9	9	4	
		particella	1561	626	60	325	815	334	
		subalterno	18	16	14	5	11-10	3-4	
epoca dato	semestre	1	1	1	2	2	1		
	anno	2015	2017	2018	2014	2016	2019		
dati OMI	denominazione	C2	C2	B1	E2	E2	R1		
	Valori epoca comparabile	valore min (€/mq)	1.050,00	1.050,00	980,00	820,00	820,00		
		valore max (€/mq)	1.300,00	1.250,00	1.250,00	1.150,00	1.150,00		
	Valori epoca stima	valore min (€/mq)	950,00	950,00	920,00	780,00	780,00	800,00	
		valore max (€/mq)	1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.150,00	1.150,00	1.100,00	
edificio	localizzazione di dettaglio	degradata							
		normale							
		di pregio	X	X	X	X	X	X	
	tipologia architettonica	scarsa					X		
		normale							
	accessibilità	buona	X	X	X	X		X	
		scarsa							
		normale							
	unità immobiliare	superfici (mq)	sup. coperte						
			balconi e terrazzi						
giardini									
cantine e soffitte comunicanti									
cantine e soffitte non comunicanti									
sup. ragguagliate			106	57	57	52	66	65	
livello di piano		N. piano	T	T	2	T	T	T	
		ultimo							
		attico							
orientamento prevalente		N							
	NE-NO								
	E-O	X	X	X	X	X	X		
	SE-SO								
impianti	S								
	Strada second.								
	Strada principale	X	X	X	X	X	X		
distribuzione spazi interni	Angolo								
	scadente								
	normale	X	X	X	X	X	X		
stato manutentivo unità	ottima								
	scadente								
	normale	X	X	X	X	X	X		
unità	ottima								
	scadente								

Gli impianti, la distribuzione degli spazi interni e lo stato manutentivo dell'unità immobiliare frutto della trasformazione (subject) sono considerati "ottimi" a seguito dei lavori di ristrutturazione interna.

4.4.2 Test di ammissibilità

Il campione di confronto individuato contiene immobili compravenduti in altri semestri o posti in zone OMI /o comuni diversi rispetto all'immobile in stima. Il test di ammissibilità ha lo scopo di omogeneizzare i prezzi di questi immobili, e consiste nel:

- riallineamento cronologico dei prezzi mediante coefficienti ricavati dall'OMI;
- correzione dei prezzi unitari degli immobili situati in zone diverse da quella dell'immobile in stima, mediante coefficienti di omogeneizzazione del valore dedotto dal rapporto del valore centrale OMI della zona dell'immobile in stima e i valori centrali OMI delle diverse zone.

Con tali riallineamenti pertanto si definisce il prezzo unitario corretto (p'ci) dei *comparables*.

Pertanto si sono presi a riferimento i dati dell'OMI che semestralmente questo Ufficio aggiorna per i propri compiti di istituto.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare individua i seguenti valori unitari relativi a civili abitazioni in normale stato di manutenzione:

- periodo di riferimento I semestre 2015, comune di Castiglion Fiorentino, zona C2, valori unitari compresi fra € 1.050,00/mq ed € 1.300,00/mq;
- periodo di riferimento I semestre 2017, comune di Castiglion Fiorentino, zona C2, valori unitari compresi fra € 1.050,00/mq ed € 1.250,00/mq;
- periodo di riferimento I semestre 2018, comune di Foiano della Chiana, zona B1, valori unitari compresi fra € 980,00/mq ed € 1.250,00/mq;
- periodo di riferimento II semestre 2014, comune di Marciano della Chiana, zona E2, valori unitari compresi fra € 820,00/mq ed € 1.150,00/mq;
- periodo di riferimento II semestre 2016, comune di Marciano della Chiana, zona E2, valori unitari compresi fra € 820,00/mq ed € 1.150,00/mq;
- periodo di riferimento I semestre 2019, comune di Castiglion Fiorentino, zona C2, valori unitari compresi fra € 950,00/mq ed € 1.200,00/mq;
- periodo di riferimento I semestre 2019, comune di Foiano della Chiana, zona B1, valori unitari compresi fra € 920,00/mq ed € 1.200,00/mq;
- periodo di riferimento I semestre 2019, comune di Marciano della Chiana, zona E2, valori unitari compresi fra € 780,00/mq ed € 1.150,00/mq;
- periodo di riferimento I semestre 2019, comune di Foiano della Chiana, zona R1, valori unitari compresi fra € 800,00/mq ed € 1.100,00/mq.

I *comparables* i cui dati unitari corretti non ricadono nell'intervallo dei valori ammissibili prestabilito devono essere eliminati dal campione. Tale intervallo di valori è determinato ampliando opportunamente l'intervallo dei dati relativi allo stato normale della zona OMI in cui è ricompreso l'immobile, per tener conto dello stato manutentivo.

Detti costi unitari sono stati desunti da riviste tecniche di settore per beni immobili simili e pubblicazioni specializzate relative ai costi di costruzione e manutenzione, da cui si è assunto che in termini di superficie lorda commerciale siano pari complessivamente ad € 800,00/mq per passare dallo stato manutentivo scadente ad ottimo. Pertanto, considerato che nella zona OMI del subject sono riportati valori per civili abitazioni da € 800,00/mq ad € 1.100,00/mq, l'intervallo di ammissibilità avrà estremi oscillanti da € 400,00/mq ad € 1.500,00/mq.

Il test si conclude verificando che i prezzi omogeneizzati così ottenuti ricadano nell'intervallo dei valori OMI della zona in cui è compreso l'immobile oggetto di stima, ampliato per tenere conto di eventuali costi di ristrutturazione. Se la condizione non è rispettata i comparable vengono scartati.

Tabella 2 - Omogeneizzazione e test di ammissibilità

DATI		IMMOBILI IN COMPARAZIONE					IMMOBILE IN STIMA subject			
		comparable Ca	comparable Cb	comparable Cc	comparable Cd	comparable Ce				
zona OMI		C2	C2	B1	E2	E2	R1			
prezzo rilevato						VOMI min (€/mq)		800		
						VOMI max (€/mq)		1.100		
						C' (€/mq) costo unitario da scadente a normale		400		
						C'' (€/mq) costo unitario da normale a ottimo		400		
epoca del dato		semestre OMI	1	1	1	2	2	epoca stima	1	
		anno	2015	2017	2018	2014	2016		2019	
		valore centrale OMI terziario zona ed epoca comparabile	1.175	1.150	1.115	985	985	valore centrale OMI zona ed epoca subject		950
		coefficiente di epoca KE VOMI epoca stima/VOMI epoca comparabile	0,91	0,93	0,95	0,98	0,98			
localizzazione generale		valore centrale OMI terziario epoca stima e zona comparabile	1.075	1.075	1.060	965	965			
		coefficiente di zona KL VOMI zona subject/VOMI zona comparabile	0,88	0,88	0,90	0,98	0,98			
consistenza ragguagliata Stci (mq)		106	57	57	52	66	65,00			
prezzo unitario pci = Pci/Stci		917	877	561	1.058	682				
prezzo unitario omogeneizzato (€/mq)		734	718	480	1.016	655	VOMImin. - C'	400		
p'ci = pci x KE x KL x Kc							prezzo min. ammissibile			
prezzo omogeneizzato Pci= p'ci x Stci(€)		78.000,00	41.000,00	27.000,00	53.000,00	43.000,00	VOMI max + C''	1.500		
prezzo max ammissibile										
dato ammissibile (SI/NO)		SI	SI	SI	SI	SI				

Dalla tabella si evince che sono tutti ammissibili, pertanto andranno a costituire il campione iniziale.

4.4.3 Tabella dati

La tabella dati riporta la quantificazione delle caratteristiche influenti sul prezzo. La misura di ogni caratteristica di tipo quantitativo (per es. la superficie) viene espressa dalla quantità stessa, mentre quelle di tipo qualitativo, sia ordinabili che non ordinabili, sono tradotte in punteggi numerici (per es. 0, 1, 2 ecc.).

Caratteristica		Dettaglio o nomenclatore	Unità di misura o punteggio
K1	Localizzazione di dettaglio	Degradata	0
		Normale	1
		Di pregio	2
K2	Tipologia architettonica	Economica	0
		Civile	1
		Signorile	2
K3	Consistenza	Territoriale	mq
K4	Livello di piano	Terra	3
		Primo	6
		Secondo	7
K5	Dotazione impianti	Scadente	0
		Normale	1
		Di pregio	2
K6	Distribuzione spazi interni	Scadente	0
		Normale	1
		Ottima	2
K7	Stato manutentivo unità immobiliare	Scadente	0
		Normale	1
		Ottimo	2

Le caratteristiche vengono valorizzate con riferimento a situazioni ordinarie, così come reperite nel mercato immobiliare locale.

Tabella 3 - Tabella dei dati

CARATTERISTICHE					IMMOBILI IN COMPARAZIONE					IMMOBILE IN STIMA subject
ambito	N.	denominazione	dettaglio o nomenclatore	unità di misura o punteggio	comparabile Ca	comparabile Cb	comparabile Cc	comparabile Cd	comparabile Ce	
					quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	
edificio	C1	localizzazione di dettaglio	degradata	0	1	1	2	2	1	2
			normale	1						
			di pregio	2						
edificio	C2	tipologia architettonica	scarsa	0	1	1	1	1	1	0
			normale	1						
			buona	2						
unità immobiliare	C3	consistenza ragguagliata		mq	106,00	57,00	57,00	52,00	66,00	65,00
	C4	livello di piano	seminterrato	0	3	3	7	3	3	3
			terra	3						
			rialzato	5						
			primo	6						
			secondo	7						
			intermedio (n=n° piano)	8						
			ultimo (n=n° piano)	9						
	attico (n=n° piano)	13								
	C5	dotazione impianti	scarsa	0	2	1	0	1	1	2
			normale	1						
			ottima	2						
	C6	distribuzione spazi interni	scadente	0	2	1	1	1	1	2
normale			1							
ottima			2							
C7	stato manutentivo unità immobil.	scadente	0	1	1	0	1	1	2	
		normale	1							
		ottimo	2							

4.4.4 Tabella prezzi marginali

Il prezzo marginale di una caratteristica esprime la variazione di prezzo al variare della caratteristica stessa.

Nella tabella seguente sono riportate le caratteristiche considerate influenti nella determinazione del valore, per ciascuna delle quali è riportata una breve descrizione e il prezzo marginale unitario.

Caratteristica		Significato	Unità di misura o punteggio
K1	Localizzazione di dettaglio	Identifica la variazione percentuale di prezzo dovuta al posizionamento del comparabile e/o del subject all'interno della zona OMI di appartenenza	Si assume una percentuale pari al 8%, determinata in funzione delle indicazioni del mercato di riferimento
K2	Tipologia architettonica	La percentuale fissa la variazione di prezzo che un operatore economico ordinario è disposto a pagare per passare da una tipologia residenziale ad un'altra	Si assume una percentuale pari al 4%, determinata in funzione delle indicazioni del mercato di riferimento
K3	Consistenza	L'importo esprime la variazione di prezzo che ordinariamente un operatore economico è disposto a pagare per acquistare un metro quadro in più di superficie	Si assume il prezzo unitario minimo fra i vari comparabile
K4	Livello di piano	La percentuale fissa la variazione di prezzo che un operatore economico ordinario è disposto a pagare per passare da un piano ad un altro	Si assume una percentuale pari al 1%, determinata in funzione delle indicazioni del mercato di riferimento
K6	Dotazione impianti	La percentuale fissa la variazione di prezzo che un operatore economico ordinario è disposto a pagare per una migliore dotazione di impianti	Si assume una percentuale pari al 10%, determinata in funzione delle indicazioni del mercato di riferimento
K7	Distribuzione spazi interni	La percentuale fissa la variazione di prezzo che un operatore economico ordinario è disposto a pagare per una migliore distribuzione interna	Si assume una percentuale pari al 3%, determinata in funzione delle indicazioni del mercato di riferimento
K8	Stato manutentivo unità immobiliare	L'importo esprime la spesa necessaria a per passare da uno stato manutentivo ad un altro, relativamente all'unità immobiliare	Si assume l'importo unitario necessario per passare da uno stato manutentivo ad un altro

I valori dei prezzi marginali sono stati ricavati da indagini di mercato effettuate da questo Ufficio per perizie estimative analoghe.

Costituisce un'eccezione quello relativo alla consistenza, che è stato assunto pari al prezzo unitario minimo (P_{min}) riscontrabile fra i comparabile ammessi, ritenendo che l'operatore economico ordinario sia disposto a pagare almeno il prezzo minimo individuato per ottenere un metro quadrato in più di superficie.

Di seguito sono riportati i prezzi marginali complessivi per caratteristica e per ciascun comparabile:

Tabella 4 - Tabella dei prezzi marginali										
CARATTERISTICHE			PREZZI MARGINALI							
ambito	N.	denominazione	simbologi a	unità di	coeff. Kci	comparabile Ca	comparabile Cb	comparabile Cc	comparabile Cd	comparabile Ce
edificio	C1	localizzazione di dettaglio	Kc1 x Pci	€	0,08	6.240	3.280	2.160	4.240	3.440
	C2	tipologia architettonica	Kc2 x Pci	€	0,04	3.120	1.640	1.080	2.120	1.720
unità immobiliare	C3	consistenza ragguagliata	Kc3 x Pci	€/mq	1,00	480	480	480	480	480
	C4	livello di piano	Kc4 x Pci	€	0,01	780	410	270	530	430
	C5	dotazione impianti	Kc5 x Pci	€	0,10	7.800	4.100	2.700	5.300	4.300
	C6	distribuzione spazi interni	Kc6 x Pci	€	0,03	2.340	1.230	810	1.590	1.290
	C7	stato manutentivo unità immobiliare	Kc7 x Pci	€	400,00	26.000	26.000	26.000	26.000	26.000

4.4.5 Tabella di valutazione

Per ciascuno dei comparabile considerati sono riportate sia le differenze di qualità/ punteggio tra l'immobile in stima e quello i-esimo in comparazione, sia le conseguenti correzioni di prezzo che si ottengono come prodotto tra le differenze suddette e i corrispondenti prezzi marginali.

Tabella 5 - Tabella di valutazione														
CARATTERISTICHE			IMMOBILI IN COMPARAZIONE										IMMOBILE IN STIMA subject S	
ambito	N.	denominazione	comparable Ca		comparable Cb		comparable Cc		comparable Cd		comparable Ce			
			quantità o punteggi	correzione prezzo	quantità o punteggi	correzione prezzo	quantità o punteggi	correzione prezzo	quantità o punteggi	correzione prezzo	quantità o punteggi	correzione prezzo		
			S-Ca	Δpj	S-Cb	Δpj	S-Cc	Δpj	S-Cd	Δpj	S-Ce	Δpj		
edificio	C1	localizzazione di dettaglio	1	6.240,00	1	3.280,00	0	0,00	0	0,00	1	3.440,00		
	C2	tipologia architettonica	-1	-3.120,00	-1	-1.640,00	-1	-1.080,00	-1	-2.120,00	-1	-1.720,00		
unità immobiliare	C3	consistenza ragguagliata	-41,00	-19.680,00	8,00	3.840,00	8,00	3.840,00	13,00	6.240,00	-1,00	-480,00		
	C4	livello di piano	0	0,00	0	0,00	-4	-1.080,00	0	0,00	0	0,00		
	C5	dotazione impianti	0	0,00	1	4.100,00	2	5.400,00	1	5.300,00	1	4.300,00		
	C6	distribuzione spazi interni	0	0,00	1	1.230,00	1	810,00	1	1.590,00	1	1.290,00		
	C7	stato manutentivo o unità immobiliare	1	26.000,00	1	26.000,00	2	52.000,00	1	26.000,00	1	26.000,00		
SINTESI VALUTATIVA E VERIFICA DEI RISULTATI	sommatoria delle correzioni di prezzo		9.440,00		36.810,00		59.890,00		37.010,00		32.830,00			
	Σ Δ Pi													
	prezzo iniziale (test di ammissibilità)		78.000,00		41.000,00		27.000,00		53.000,00		43.000,00			
	Pci													
	prezzo corretto		87.440,00		77.810,00		86.890,00		90.010,00		75.830,00			
	P'ci = Pci + Σ Δ Pi													
	prezzo unitario corretto		1.345,23		1.197,08		1.336,77		1.384,77		1.166,62			
	p'c = P'ci/Ss													
	scostamento percentuale Δ % (+/-)		4,60%		-6,92%		3,94%		7,67%		-9,29%		10,00%	
	prezzo unitario corretto finale		1.345,23		1.197,08		1.336,77		1.384,77		1.166,62		PS = P medio	1.286,09
p'c = P'ci/Ss														
scostamento percentuale Δ %		4,60%		-6,92%		3,94%		7,67%		-9,29%		Ps	83.595,85	

4.4.6 Sintesi valutativa e verifica dei risultati

Nella tabella di valutazione si è proceduto, per ciascun *comparable*, ad effettuare la somma algebrica del prezzo iniziale e delle correzioni di prezzo relative a tutte le caratteristiche esaminate. Ciò fornisce, per ciascun immobile di confronto, il prezzo corretto.

Ciascuno dei prezzi corretti ottenuti nella sintesi valutativa costituisce un valore probabile dell'immobile in stima e pertanto, sulla base di tali prezzi, si

procede alla sintesi valutativa effettuando una media aritmetica per ottenere il valore dell'immobile in stima.

Per verificare l'accettabilità del valore così determinato viene controllato che nessun prezzo unitario si discosti non più del 10% dalla media dei prezzi unitari corretti. Questa percentuale di scostamento rappresenta una misura della qualità della stima. Il valore assegnato è pari all'alea ordinariamente accettata per questo tipo di valutazioni.

Il valore unitario corretto dell'immobile in stima risulta quindi pari ad € 1.286,09/mq e, in base alla sua consistenza,

il valore complessivo sarà pari ad € 83.595,85, in **cifra tonda € 83.600,00**.

Il valore unitario stimato è oltre l'intervallo dei valori OMI, in quanto l'unità immobiliare è da considerarsi in ottimo stato di conservazione, mentre i valori OMI si riferiscono allo stato normale.

Determinazione dei costi della trasformazione

Relativamente ai costi per la trasformazione si assumono i dati di seguito elencati.

Ctc (Csc + Cse) – Per quanto riguarda il costo tecnico di ristrutturazione unitario, possiamo prendere a riferimento il prezzario tipologie edilizie edito da ACEN (Associazione Costruttori Edili della provincia di Napoli) – anno 2014 – che riporta, per un intervento di ristrutturazione di un edificio pubblico avente superficie lorda di pavimento (s.l.p.) pari a mq 1.585, un costo totale di € 1.022.963, corrispondente ad un costo unitario di riferimento pari ad € 645,00/mq.

Tabella Riassuntiva dei Costi e Percentuali d'Incidenza

Cod.	Descrizione Opere	Costo in €	%
01	Adeguamento termico copertura piana	48.323,00	4,72%
02	Adeguamento involucro opaco	250.010,00	24,44%
03	Infissi alte prestazioni	76.083,00	7,44%
04	Adeguamento ambienti interni	207.005,00	20,24%
05	Porte interne	40.252,00	3,93%
06	Sostituzione caldaia esistente con generatore di calore	12.852,00	1,26%
07	Sistema di distribuzione riscaldamento/raffrescamento	355.947,00	34,80%
08	Sistema illuminazione	32.489,00	3,18%
COSTO TOTALE		1.022.963,00	100,00%

Detto importo si riferisce ad un edificio assimilabile a quello in valutazione.

Il costo unitario dei lavori, pari ad € 645,00/mq, deriva da un intervento più complesso rispetto a quello oggetto di stima, in quanto nel nostro caso specifico, trattandosi di un fabbricato che dal punto di vista strutturale non

necessita di interventi importanti, è necessario eseguire soltanto opere interne di adeguamento dei locali con rifacimento di tutte le finiture, gli impianti e gli infissi. Per quantificare l'importo complessivo dell'intervento rapportando i dati della "Scheda E.07.RC.01" della pubblicazione sopra citata all'immobile in esame, si è provveduto a ridurre le percentuali di incidenza dei lavori in funzione delle opere non necessarie. Di conseguenza si è redatta la seguente tabella con le percentuali modificate (*evidenziate in giallo*) sul costo complessivo.

Descrizione	Costo in Euro	Incidenza lavori ACEN	Incidenza lavori ridotti
Adeguamento termico copertura piana	48.323,00	4,72%	0,00%
Adeguamento involucro opaco	250.010,00	24,44%	0,00%
Infissi alte prestazioni	76.083,00	7,44%	7,44%
Adeguamenti ambienti interni	207.005,00	20,24%	20,24%
Porte interne	40.252,00	3,93%	3,93%
Sostituzione caldaia esistente	12.852,00	1,26%	1,26%
Sistema di distribuzione riscaldamento/raffresc.	355.947,00	34,80%	10,00%
Sistema illuminazione	32.489,00	3,18%	3,18%
Costo Totale	1.022.963,00	100,00%	46,00%

Pertanto l'ammontare dei costi complessivi, ridotti in funzione delle opere non necessarie, è pari ad € 1.022.963,00 x 46% = € 470.563,00.

Dal costo complessivo di cui sopra si potrà determinare il costo unitario riferito all'immobile in esame da rapportare alla superficie lorda di pavimento (s.l.p.), così come definita a pagina 45 del prezzario preso a riferimento (superficie lorda di pavimento totale calpestabile, compresi scale, atri, cavedi, ascensori e vani tecnici) che, nel nostro caso, viene quantificata in mq 58 circa: € 470.563,00 / 1.585 mq = € 296,89/mq, in cifra tonda € 297,00/mq.

Tale costo deve essere opportunamente omogeneizzato in funzione della localizzazione geografica e del contesto ambientale, del periodo di riferimento, della consistenza e della coerenza delle categorie d'opera dei campioni scelti con quelle del bene oggetto di valutazione.

L'omogeneizzazione effettuata ha prodotto le seguenti determinazioni:

Tipologia edilizia di tipo direzionale																
n°	destinazione	fonte	caratteristiche dell'opera di riferimento								coefficienti di omogeneizzazione					costo unitario reso omogeneo al caso in esame €/mq
			Tipologia	Luogo	Data	sup. mq	vol. mc	Altezza M	tempi	costo unitario rilevato €/mq	ubicazione e contesto	aggiornamento temporale	consistenza	tipologia e livello qualitativo	Coefficiente finale	
1	Edilizia direzionale	ACE N 2014	Edificio direzionale	Sud Italia Accessibilità al cantiere normale	2014	1585	-	-	8	297	1,2	1,07	1,25	1,0	1,605	477
Media costi unitari in c.t.																480,00

Ou (Oup + Ous + Occ) – Relativamente agli oneri di urbanizzazione (primaria e secondaria e contributo costo di costruzione), considerato che trattasi di intervento di manutenzione straordinaria, non è prevista la corresponsione di oneri.

Op – onorari professionali pari al 12% del costo tecnico di ristrutturazione come suffragato dalle tariffe professionali, vista la minima entità dello stesso.

Sg – spese generali del promotore e oneri di allacciamento ai pubblici servizi pari al 2% del costo tecnico di costruzione e oneri di urbanizzazione come suffragato da riviste di settore.

Sc – spese commercializzazione pari all'1% del valore di mercato del prodotto trasformato.

Si esplica di seguito l'elaborazione relativa alla quantificazione dei costi dell'intervento di trasformazione.

	Formula			Prezzo unitario	unità di misura	Quantità	VALORE €
Valore mercato bene trasformato	$Vm = Slr \times \text{Valore unitario}$						83.600,00
COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI COSTRUZIONE	Formula	Tasso o aliquota	Tempi	Prezzo unitario	unità di misura	Quantità	Costo
Costo di ristrutturazione Superfici Coperte	Csr			480,00	mq	58	27.840,00
COSTO TECNICO DI RISTRUTTURAZIONE	$Ctr = Csr$						27.840,00
Oneri di Urbanizzazione	Ou			0,00	mq	65	0,00
ONERI DI URBANIZZAZIONE	Ou						0,00
Oneri professionali	$Op = op\% \times SCsr$	12%			€	27.840	3.340,80
Spese generali e amministrazione	$Sg = 2\% \times (SCsr + SOu)$	2%			€	27.840	556,80
Spese di commercializzazione	$Sc = 1\% \times Vm$	1%			€	83.600	836,00
COSTI DI GESTIONE	$Cg = (Op + Sg + Sc)$						4.733,60
Totale costi diretti e indiretti di trasformazione	$Ct = (Ctr + Ou + Cg)$						32.573,60

Oneri finanziari sui costi di trasformazione (Oft)

Questi oneri vengono calcolati con riferimento alla tempistica dell'intervento di trasformazione e consistono nel costo del denaro che il promotore reperisce presso gli istituti di credito per tutte le necessità di finanziamento dell'operazione immobiliare (*Interessi passivi sul debito*). Tali oneri sono calcolati utilizzando un tasso d'interesse che rappresenta le condizioni di credito di un promotore immobiliare ordinario, legato al tempo medio dell'investimento e al rischio stesso dell'operazione. Si ipotizza un mix di capitale (40% proprio e 60% preso a prestito) ottimale per il promotore ordinario. Gli oneri verranno calcolati applicando alla quota parte di capitale preso a prestito la formula dell'interesse composto:

$$I = C \times d \times (q^n - 1)$$

Dove

C = somma dei costi diretti e indiretti di trasformazione (capitale investito),

d = percentuale di indebitamento

q^n = coefficiente di attualizzazione del montante con $q = (1+r)$

i = tasso di interesse sul debito praticato dagli istituti bancari ad imprenditori ordinari e solventi 2,5% (*Eurirs a un anno - pressoché nullo + spread 2,5%*)

n = tempo in anni per il quale tali interessi passivi dovranno essere corrisposti.

Ovviamente gli oneri finanziari seguono i tempi di erogazione dei costi cui si riferiscono. Tenuto conto del periodo trascorso dal momento di stipula dell'atto e della tipologia dell'intervento previsto, ipotizzando un orizzonte temporale di 12 mesi, si assume:

- 3 mesi per l'iter autorizzativo;
- 3 mesi per il completamento delle opere;
- 6 mesi per la conclusione delle vendite.

I vari fattori economici si collocano all'interno del periodo della trasformazione secondo la tabella dei tempi di erogazione di seguito riportata:

Dettaglio voci	Q.tà	Tempo di erogazione	Mesi
Valore di mercato del prodotto della trasformazione		$n=n1+n2+n3$	12
Costo tecnico di costruzione e costi di gestione	30%	$n1$	3
$Ctc=(Csc+Cse)$; $Cg=(Op+Sg+Sc)$	70%	$n1+(2/3)n2$	5
Oneri urbanizzazione	100%	$(n1+n2+n3)/2$	6
Oneri finanziari sul 60% del costo di trasformazione	100%	n	12
Oneri di trasferimento relativi al capitale fabbricato		Data stima	0
Oneri finanziari sul 60% del capitale fabbricato		$n1+n2+n3$	12

Sinteticamente riassunto in forma di tabella l'esito dei calcoli, che rappresenta l'accumulazione finale degli oneri finanziari sui costi diretti e indiretti di costruzione finanziati da debito a fine periodo, è il seguente:

ONERI FINANZIARI		Tasso	Tempo fine periodo	Costi	Quota costi	Quota debito d	Oneri finanziari
sul costo tecnico di ristrutturazione	$Of1=30\%(Ct)x d x[(1+i)^n-1]$	2,50%	9	27.840,00	30%	60%	93,67
	$Of2=70\%(Ct)x d x[(1+i)^n-1]$	2,50%	7	27.840,00	70%	60%	169,64
sugli oneri di urbanizzazione	$Of3=(Ou) x d x[(1+i)^n-1]$	2,50%	6	0,00	100%	60%	0,00
sui costi di gestione	$Of4=30\%(Cg)x d x[(1+i)^n-1]$	2,50%	9	4.733,60	30%	60%	15,93
	$Of5=70\%(Cg)x d x[(1+i)^n-1]$	2,50%	7	4.733,60	70%	60%	28,84
Totale oneri finanziari sulla quota dei costi di trasformazione finanziata debito	Ofc						308,08

Utile del promotore (Up)

L'utile del promotore costituisce il profitto complessivo che egli ritrae dall'impiego di tutti i capitali nell'operazione immobiliare e viene incamerato al momento della vendita del prodotto immobiliare finito. Risulta influenzato dal rischio dell'operazione immobiliare, nonché dall'andamento del mercato mobiliare (azionario o obbligazionario) che può rappresentare una valida alternativa all'investimento. Può essere quantificato in una percentuale che varia dal 10 al 15% del valore di mercato del bene trasformato; nel caso specifico si adotta una percentuale del 12% dato il medio rischio di conclusione dell'operazione immobiliare. Tale percentuale tiene conto della consistenza immobiliare, della durata dell'intervento, delle condizioni economiche generali (fase recessiva del mercato) e dell'andamento locale del mercato (forte riduzione del volume delle vendite). In relazione a quanto sopra l'Utile dell'imprenditore Promotore è così determinato:

UTILE DEL PROMOTORE	formula	aliquota				valore bene trasformato	Utile
sul valore di mercato del bene trasformato V_m	$U_p = p \times V_m$	12,00%				83.600,00	10.032,00
Utile del promotore in % sul valore del bene trasformato	U_p						10.032,00

Oneri sul valore del bene da trasformare (di trasferimento e finanziari)

Sul costo di acquisto del bene da trasformare (V_t), che rappresenta l'incognita del problema, gravano ulteriori oneri, di cui occorre tener conto. Tali oneri comprendono:

- gli oneri indiretti di acquisto del bene da trasformare (contestuali alla stipula), nell'ipotesi che il rogito sia soggetto a imposta di registro, con aliquota 9%, e che i compensi notarili e le spese accessorie ammontino, ognuno, al 2% del valore, si determinano come:

$$O_{ia} = 13\%V_t$$

- gli oneri finanziari, sulla quota di debito "d" del valore area e dei relativi oneri di trasferimento, si determinano sulla base del saggio già calcolato in precedenza (2,5%) come:

$$O_{fa} = (V_t + O_{ia}) \times d \times [(1+r)^n - 1] = 60\%(1+13\%) \times (1,025^{12/12} - 1) \times V_t = 1,69\%V_t$$

Attualizzazione del valore del bene trasformato e dei costi di trasformazione

Il procedimento d'anticipazione all'attualità riguarda i ricavi ed i costi, compresi gli oneri finanziari maturati fino alla data d'ultimazione dei lavori di costruzione alla quale si sono assunti concentrati i ricavi delle vendite.

Tutti gli importi, per poter essere sommati algebricamente, dovranno essere attualizzati ad un unico istante (data di stima coincidente con la data di stipula atto), utilizzando un saggio di attualizzazione corrispondente al rendimento dei titoli di stato della stessa durata temporale.

Nel nostro caso si adotta perciò il tasso *risk free* nominale (cioè depurato degli effetti inflattivi) per investimenti senza rischio, della stessa durata dell'operazione immobiliare (BOT) assunto allo 0,10% circa, pari alla media del 2019:

posto $r = 0,10\%$ e $q = 1 + r$, il coefficiente di sconto f è dato da: $f = 1/q^n$ con n espresso in anni.

Raggruppando in forma di tabella gli esiti numerici dei calcoli fin qui effettuati si può procedere alla attualizzazione di ciascun componente:

Valore / Costo		importo all'erogazione €	tempo da inizio periodo mesi	fattore di attualizzazione $1/(1+r)^n$	Valore attualizzato €	
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato		83.600,00	12	0,99900	83.516,40	
VALORE DI MERCATO ATTUALIZZATO DEL BENE TRASFORMATO V_m					83.516,40	
30%	Ctr = costo tecnico di ristrutturazione	8.385,00	3	0,99975	8.382,90	
70%	Ctr = costo tecnico di ristrutturazione	19.565,00	5	0,99958	19.556,78	
100%	Ou Oneri urbanizzazione	0,00	6	0,99950	0,00	
30%	Cg = (Op + Sg + Sc) costi di gestione	1.424,70	3	0,99975	1.424,34	
70%	Cg = (Op + Sg + Sc) costi di gestione	3.324,30	5	0,99958	3.322,90	
COSTO DI TRASFORMAZIONE ATTUALIZZATO $C_t = C_{tc} + O_u + O_p + S_g + S_c$					32.686,92	
Ofc	oneri finanziari su % del costo C_t pari a 60%	309,27	12	0,99900	308,96	
Up	utile del promotore	10.032,00	12	0,99900	10.021,97	
COSTO ATTUALIZZATO $C_t + Ofc + Up$					43.017,85	
Ot	oneri di trasferimento relativi al bene da trasformare	13%	V_t	0	1	13,00%
Ofa	oneri finanziari relativi al bene da trasformare	1,69%	V_t	12	0,99900	1,69%
ONERI SUL CAPITALE AREA ATTUALIZZATI in %di V_t					14,69%	

4.5 Determinazione del valore

Dall'equazione $V_t = (V_m - \sum C_i - a V_t)/q^n$, raggruppando si ricava $V_t (1 + a/q^n) = (V_m - \sum C_i)/q^n$.

Sostituendo i termini noti si perviene così al valore dell'unica incognita V_t :

$$V_t = \frac{V_m/q^n - \sum C_i/q^n}{1 + a/q^n} = \frac{83.516,40 - 43.017,85}{1,1469} = \text{in c.t. } \mathbf{\text{€ } 35.000,00}$$

Che corrisponde al **più probabile valore di mercato delle unità immobiliari in oggetto.**

4.6 Conclusioni

La relazione di stima riguarda una porzione di fabbricato ubicato in Viale Santa Vittoria n° 31, località Pozzo della Chiana nel comune di Foiano della Chiana, identificato al Catasto Fabbricati nel foglio 4, particella 334, subalterni 3 e 4, di proprietà dell'Ente Strumentale alla Croce Rossa Italiana.

Lo scopo della presente valutazione, così come stabilito nell'accordo di collaborazione protocollo 27023 del 23/07/2019, è quello di determinare, con riferimento all'attualità, il più probabile valore di mercato degli immobili, allo scopo di alienazione da parte dell'ente proprietario.

Considerata la tipologia della porzione immobiliare in valutazione, preso atto delle particolari norme previste dal Regolamento Urbanistico vigente, nonché dell'opportunità di redistribuire gli spazi delle unità in valutazione tramite interventi di una certa rilevanza, si è ritenuto opportuno redigere la presente stima utilizzando il procedimento del valore di trasformazione.

Alla luce delle suddette considerazioni e del procedimento estimativo adottato, tenuto conto in particolare delle condizioni del mercato immobiliare locale e delle caratteristiche tipologiche e posizionali degli immobili, riscontrate nel corso del sopralluogo esterno del 18/10/2019, si ritiene di poter attribuire alla

porzione di fabbricato un valore di **€ 35.000,00** (euro trentacinquemila/00), riferito all'intera e piena proprietà della quota di 1/1.

Il valore così determinato rappresenta quello di libero mercato, presupponendo che l'unità immobiliare sia esente da qualsiasi peso, servitù, vincoli vari, oltre a quelli descritti in atto, e che la stessa sia conforme a tutte le norme vigenti in materia urbanistica ed ambientale.

La presente perizia di stima viene fornita all'ente committente ai soli fini indicati nella nota di incarico citata in premessa, con l'esplicito diniego al suo utilizzo per altri scopi.

Arezzo, 15 Novembre 2019

Il responsabile tecnico
(Franco Ferri)
Firmato digitalmente

Il Direttore dell'Ufficio
Franco Dubali
Firmato digitalmente

Firma su delega del Direttore Provinciale Adriana Caruso